

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Lovforslagets baggrund

Boligselskabernes Landsforening rettede i september 1984 henvendelse til boligministeren med anmodning om at få gennemført sådanne foranstaltninger, som vil kunne afhjælpe de meget betydelige økonomiske vanskeligheder, der er opstået for en række almennyttige boligafdelinger. Landsforeningen henstillede, at der gennem lovgivningen åbnes mulighed for at omprioritere nødlidende afdelinger fra nominallån med rentesikring til indeklån med rentebidrag for dermed at lette afdelingernes kapitaludgifter.

På trods af de forskellige midlertidige driftsstøtteordninger siden begyndelsen af 1970'erne må det i dag konstateres, at et antal almennyttige boligafdelinger fra slutningen af 1960'erne og første halvdel af 1970'erne fortsat har økonomiske vanskeligheder af et sådant omfang, at deres fortsatte beståen som almennyttigt byggeri vil kunne vanskeliggøres, hvorved der er tale om en situation, der skaber usikkerhed hos byggeriernes mange lejere.

En generel karakteristik af de omhandlede boligafdelinger viser som nævnt, at de fleste af dem dels har været omfattet af de tidligere forskellige støtteordninger, dels at de gennemgående er ramt ikke af en enkelt men af flere betydelige vanskeligheder. Derfor kan disse bebyggelser også kaldes de »samspilsramte bebyggelser«. Blandt de forhold, der har sat deres præg på disse bebyggelser, og som ligger til grund for det foreliggende lovforslag skal fremhæves,

- store lejligheder. Disse bebyggelser er opført i en periode, hvor der i de almennyttige bebyggelser indgik relativt mange store familieboliger på 100-130 m²,
- huslejen og varmeudgifterne udgør netop på grund af de mange store lejligheder og en utilstrækkelig energimæssig standard i de fleste bebyggelser ret store beløb,
- der er i den seneste tid konstateret et stigende antal ledige lejligheder i flere afdelinger og en høj flyttefrekvens. Foreløbige oplysninger viser

således, at det samlede antal ledige lejligheder er vokset fra ca. 800 fra primo 1984 til ca. 1.200 primo 1985, hvoraf hovedparten findes i de samspilsramte bebyggelser,

- betydelige opsamlede driftsunderskud,
- store genopretningsbehov på grund af for ringe vedligeholdelsesmæssig tilstand, som ud over de økonomiske problemer skaber utryghed for beboerne,
- utilstrækkelige henlæggelser til fornyelse af tekniske installationer, hovedstandsættelse m.v.,
- store sociale problemer i en del af bebyggelserne,
- byggeskader,
- en række af byggerierne er belånt i perioder med høj rente, hvilket betyder, at huslejen bliver relativt høj, efterhånden som finansieringsstøtten aftrappes.

Udlejningsvanskelighederne i de omtalte afdelinger kan skyldes såvel boligafgiftens og varmeudgiftens størrelse kombineret med en stor andel af store boliger som afdelingens dårlige fysiske tilstand og sociale problemer. Omvendt skyldes en afdelings dårlige vedligeholdelsestilstand typisk, at selskabet af hensyn til afdelingens driftsbudget ikke har ment at kunne foretage tilstrækkelige henlæggelser og nødvendig vedligeholdelse og opretning. For en del af bebyggelserne er henlæggelserne anvendt som en del af de tidligere gennemførte støtteordninger.

Det er derfor nødvendigt, at der iværksættes forskellige forholdsregler med det formål at stabilisere forholdene i den almennyttige sektor.

For nogle afdelinger er de økonomiske vanskeligheder af et sådant omfang, at det er uomgængeligt nødvendigt, at der snarest findes en løsning, såfremt de fortsat skal kunne stå til rådighed til løsning af de boligsociale opgaver, de er opført med henblik på.

Herudover er det påkrævet, at der tages skridt til, at den almennyttige sektor på længere sigt bliver økonomisk selvberende.

Nærværende lovforslag vedrører dels løsninger på kort sigt, dvs. løsninger, der kan gennemføres